ÜBERSICHT M 1 : 5000

B E B A U U N G S P L A N

" PAUNZHAUSEN SÜD "

M 1 : 1000

DER GEMEINDE PAUNZHAUSEN LKR. FREISING

für die Fl.Nr. 167/1, 168,171/Teil, 172, 181, 182/Teil,183,184/1

Gemarkung Paunzhausen

Die Gemeinde

P A U N Z H A U S E N

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Bauland ist ein Dorfgebiet ~~allgemeines Wohngebiet~~ nach § ~~4~~ BauNVO

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 I Zahl der Vollgeschoße z.B. 1 Vollgeschoß

II Zahl der Vollgeschoße z.B. 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze (bei Doppelhäusern jeweils gleiche Vollgeschoße)

3.2 Für Balkone, Loggien, Treppenzugänge, Erker, Dachvorsprünge und Vordächer ist eine Baugrenzüberschreitung von max. 2 m, für Sichtschutzblenden max. 4 m möglich.

3.3 Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt

bei I	GRZ max. 0.3	
	GFZ max. 0.5	
bei II	GRZ max. 0.3	
	GFZ max. 0.6	

3.4 Flächen von in Gebäude integrierten Garagen und Loggien werden nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

3.5 Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zugelassen:
Gartenhäuschen in Holzbauweise mit Dachdeckung wie Hauptgebäude, max. 15 cbm umbauter Raum und Holzpergolen.

3.6 Abstandsflächen entsprechend den eingetragenen Maßen bis zur Grundstücksgrenze bzw. nach BayBO.

4.0 BAUGRENZE

▬▬▬▬ Baugrenze

5.0 BAULICHE GESTALTUNG

5.1 Im gesamten Baugebiet sind für Haupt-und Nebengebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.

5.2 Max. Umfassungswandhöhe bei

a) I: hangseitig: 3.45 m
talseitig: Traufhöhe hangseitig bis gewachsenem Boden

b) II: talseitig: 6.20 m
hangseitig: Traufhöhe talseitig bis gewachsenem Boden

c) I - II: hangseitig: 3.45 m
talseitig: 6.20 m

5.3 ⟵⟶ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

5.4 Die zusammenhängende Gebäudelänge muß gegenüber der Gebäudebreite überwiegen.

5.5 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und holzverschalte Flächen zugelassen. Dachdeckung: Rote Ziegeldeckung.

5.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht werden.

5.7 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Drahtzäune mit max. 1.0 m Höhe zugelassen. Insoweit an öffentlichen Verkehrsflächen Zäune errichtet werden, sind diese als Staketenzäune auszubilden.

5.8 Die Errichtung von außen sichtbaren Antennen ist unzulässig sobald Kabelanschluß angeboten wird.

5.9 Die Elektroverteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund gestellt und sind zu dulden.

5.10 Grenzgaragen und Doppelhäuser sind baulich und gestalterisch einander anzupassen und in der Dachform anzugleichen.

6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Fahrbahn und Gehweg als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit mind. 4.5 m breiter Fahrbahn

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7.0 GARAGEN

7.1 Ga — Fläche für Garagen

7.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

7.3 Kellergaragen mit Rampen über 10 % Neigung sind nicht zugelassen.

8.0 VERMASSUNG

5 — Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

9.0 GRÜNORDNUNG

9.1 Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

9.2 private Grünfläche entlang der Straße (Einfriedung an der Straßenseite und Aufstellen von Nebenanlagen und Mülltonnenhäuschen in dieser Fläche nicht erlaubt.)

9.3 zu pflanzende Bäume.

9.4 Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangenen 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (z.B. 4 Bäume auf ein Grundstück von 715 qm). Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

9.5 Bäume entlang der Straße nur

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Tilia intermedia	Linde
~~Platanus acerifolia~~	~~Platane~~
Acer platanoides	Spitzahorn

sowie Birke, Eberesche u. Rotdorn

Stammumfang mind. 25 bis 30 cm, Baumhöhe 3.50 bis 5.00 m.

9.6 In den Grundstücken sind vorzugsweise hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

9.7 Die nach den Festsetzungen 9.4 bis 9.6 gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9.8 Entlang der Wegeflächen dürfen geschnittene Hecken nur eine Höhe von max. 2 m erreichen.

9.9 Garagen und Mülltonnenhäuschen sind mit Efeu, Wildlem Wein oder Knöterich wirkungsvoll einzugrünen.

9.10 Sichtdreieck

25 / 15

Im Bereich der Sichtdreiecke hat jegliche Bepflanzung von über 0.80 m Höhe über Straßenoberkante zu unterbleiben. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2.5 m bzw. bis auf 2.0 m ausgeschnitten.

Außerdem dürfen in diesem Bereich weder genehmigungsfreie Bauten errichtet noch sonstige Gegenstände über 1.0 m Höhe über Straßenoberkante hinterstellt werden.

9.11 Durch die benachbarten Sport-und landwirtschaftlichen Flächen kann es gelegentlich zu Lärm-und Geruchsbelästigungen kommen.

B. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. z.B. 183 Flurnummern
5. Vorschlag für die Stellung von Gebäuden
6. vorhandene Wohngebäude
7. vorhandene Nebengebäude
8. 90 Höhenschichtlinien
9. Die Bauvorhaben sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen Hang- u. Schichtwasser zu sichern.
10. TR Trafo